TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày 04 tháng 8 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng thuê tài sản; kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - SƠN LA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mai.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Quàng Văn Tiện và bà Lường Thị Khuyển

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 22/2025/TLST – DS ngày 23/01/2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê mặt bằng, nhà xưởng; kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 10/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/ QĐST -DS ngày 30/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/ QĐST -DS ngày 17/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP LP . Địa chỉ: Tòa nhà LPB Tower, số 210 TRQKH, phường HK, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Th- chức vụ: Chủ tịch HĐQT, vắng mặt.

Người được ủy quyền (theo Quyết định về việc ủy quyền đối với Giám đốc Chi nhánh, Giám đốc Phòng giao dịch số: 636/2024/QĐ-CTHĐQT ngày 08/10/2024):

1. Ông Phạm Quốc Ng, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Sơn La, vắng mặt

2. Bà Nguyễn Việt A - chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Sơn La, vắng mặt.

Người được ủy quyền lại (Theo Giấy ủy quyền số 05/2024/QĐ-LPBank.SL ngày 30/12/2024):

1. Ông Đinh Tuấn Tr, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch SM , chi nhánh Sơn La, có mặt;

2. Ông Nguyễn Trọng L- chuyên viên Phòng giao dịch SM , chi nhánh Sơn La, vắng mặt.

3. Ông Hoàng Trọng H- chuyên viên Ngân hàng TMCP LP , vắng mặt.

- ***Bị đơn***: chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L , cùng địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La, bà Uyên có mặt, ông Long vắng mặt.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:

1. Công ty cổ phần tập đoàn HS. Địa chỉ Số 9, Đại lộ Th Nh, Khu công nghiệp X, phường DA, tỉnh BD, Việt Nam. Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Văn Th, chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần tập đoàn HS tại Sơn La, vắng mặt.

Người được ủy quyền lại theo giấy ủy quyền số 112/UQ/HSG/2025 ngày 02/6/2025:

1.1. Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1994, Công ty Cổ phần Tập đoàn HS - Chi nhánh Tỉnh Sơn La - Cửa hàng Thành phố Sơn La. Địa chỉ: Khu Công Nghiệp, phường CH S , tỉnh Sơn La, có mặt.

1.2. Ông Trần Hoàng Hoài A, sinh năm: 2001; địa chỉ: Số 9, Đại lộ Thống Nhất, Khu công nghiệp X, phường DA, tỉnh BD, vắng mặt.

2. Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm BĐ. Địa chỉ : Thôn HX, xã MĐ, thành phố HN . Người đại diện ông Đỗ Xuân H, chức vụ Giám đốc, vắng mặt.

3. Cháu Nguyễn Thiện A, sinh ngày 27/12/2014;

4. Cháu Nguyễn Phúc N sinh ngày 25/01/2023.

5. Cháu Nguyễn Quang C, sinh ngày 19/11/2011.

Người đại diện cho cháu Nguyễn Quang C, Nguyễn Thiện A, Nguyễn Phúc N (mẹ đẻ của các cháu): Chị Nguyễn Thị U, có mặt

6. Bà Nguyễn Thị Phường, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La**.**

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị U, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La**,** có mặt (theo giấy ủy quyền ngày 21/4/2025) có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Tâm, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La, vắng mặt.

8. Ông Chu Đức Đông, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Thủy, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La, vắng mặt.

10. Bà Vũ Thị Kiên, địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần trình bày của các đương sự.

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/11/2023, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Văn L , cùng địa chỉ: Tổ dân phố X , xã SM (trước đây là bản QT , xã NN), tỉnh Sơn La và Ngân hàng LP Việt Nam có giao kết Hợp đồng tín dụng HĐTD22220230265 với hạn mức vay vốn là: 1.690.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng chẵn). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán nông sản.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng 02 tài sản của bà Nguyễn Thị Phường theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0021/2022/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 20/04/2022, cụ thể:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CN 083515, do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 21/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Phường đối với thửa đất số: 30; 21, tờ bản đồ số: 97; đất tại bản QT , xã NN , huyện SM , tỉnh Sơn La. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà gỗ mái ngói, diện tích xây dựng 90 m². Nhà xưởng tường gạch, tôn, mái tôn, diện tích xây dựng 555 m² (xây dựng một phần trên đất của Tài sản 2)

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CN 083521 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 21/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Phường, thửa đất số: 260; 196; 39. Tờ bản đồ số 114; 97; 101 tại bản QT , xã NN , huyện SM , tỉnh Sơn La. Tài sản gắn liền với đất: Nhà xưởng tường gạch, tôn, mái tôn, diện tích xây dựng 555m² (xây dựng một phần trên đất của Tài sản 1)

Đến hạn, chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L không trả được nợ nên khoản nợ đã chuyển quá hạn từ tháng 06/2024. Ngân hàng gửi thông báo nợ quá hạn; đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện nhưng chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 17/10/2024, tổng dư nợ của chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L là 1.748.405.577 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm bốn tám triệu bốn mươi tám triệu, bốn trăm linh năm nghìn, năm trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đo: Nợ gốc: 1.689.999.693 đồng. Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 56.606.109 đồng. Lãi chậm trả gốc quá hạn: 887.670 đồng. Lãi chậm trả lãi quá hạn: 912.105 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần LP Việt Nam đã điều chỉnh lại tiền lãi tính đến ngày xét xử, ngày 04/8/2025 và yêu cầu như sau:

Thứ nhất. Buộc chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP LP chi nhánh Sơn La số tiền là 1.922.501.743 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, năm trăm linh một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.689.999.693 đồng. Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 59.264.328 (năm mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng). Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 167.637.663 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi ba đồng). Lãi của lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 5.600.059 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn, không trăm năm mươi chín đồng).

Thứ hai, Trong thời gian chưa thanh toán nợ, chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L phải còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 07/11/2023

Thứ ba, Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn L không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP LP được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21; Tờ bản đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083515; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521

Thứ tư, Nhất trí cho các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; ngày 01/01/2017. Hết hạn thực hiện hợp đồng, ngày 01/01/2027, Công ty lương thực thực phẩm Ba Đình, Công ty tôn Hoa Sen, bà Nguyễn Thị Phường, bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn L phải thực hiện cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021: Bên thuê phải tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng, bàn giao lại tài sản. Trường hợp phải cưỡng chế tháo dỡ bà Nguyễn Thị Phường phải chịu mọi chi phí tháo dỡ.

Thứ năm. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phường, chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L , cháu Nguyễn Thiện A; Cháu Nguyễn Phúc N ; cháu Nguyễn Quang C phải di chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, phải chịu toàn bộ chi phí di dời khỏi thửa đất số: 30; 21, tờ bản đồ số: 97 và thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 97

Ngân hàng LP rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với:

(1) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 101 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521

(2) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 206 tờ bản đồ số 114 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521

(3) Nhà xưởng của Công ty cổ phần lương thực miền bắc.

2. Bị đơn chị Nguyễn Thị U trình bày :

Ngày 13/11/2023, vợ chồng chị và Ngân hàng LP (trước đây là ngân hàng Liên Việt) đã ký Hợp đồng tín dụng số: HĐTD22220230265 với hạn mức vay vốn là: 1.690.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng chẵn). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán nông sản. Cùng ngày vợ chồng chị đã nhận đủ số tiền vay vốn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng 02 tài sản của bà Nguyễn Thị Phường theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0021/2022/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 20/04/2022.

Việc vợ chồng chị và bà Nguyễn Thị Phường giao kết các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở thỏa thuận của các bên, chữ ký trong các Hợp đồng nêu trên đúng là chữa ký của vợ chồng anh chị và bà Nguyễn Thị Phường. Vợ chồng anh chị đã được giải ngân và nhận đủ tiền theo kế ước nhận nợ ngày 17/4/2024 và ngày 24/5/2024

Nay ngân hàng khởi kiện ý kiến của vợ chồng chị và bà Nguyễn Thị Phường như sau:

Đối với yêu cầu thứ nhất và thứ hai: Chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng chị trả dần vì hiện tại gia đình anh chị rất khó khăn, chưa có tiền trả ngay cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu thứ ba: Vợ chồng chị cùng các con và mẹ chồng chị là bà Nguyễn Thị Phường rất mong Ngân hàng tạo điều kiện, chưa yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để cho gia đình tiếp tục sinh sống và có thời gian để trả nợ.

Đối với yêu cầu thứ tư: Bà Nguyễn Thị Phường nhất trí cho các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; ngày 01/1/2017 và cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021.

Đối với yêu cầu thứ năm: Vợ chồng chị, các cháu và bà Nguyễn Thị Phường không nhất trí di chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án vì đây là đất hương hỏa của gia đình nhà chồng chị.

3. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phường trình bày:

Bà có biết việc vợ chồng Uyên Long ký Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 20/4/2022 giữa ngân hàng Liên Việt (nay là ngân hàng Lộc Phát) vay ngân hàng Lộc Phát. Để đảm bảo cho khoản vay này bà và vợ chồng Uyên Long có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HĐTC/ PGDSONGMA ngày 22/4/2022 với ngân hàng Lộc Phát. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083515 và Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521; tài sản thế chấp là tài sản của bà. Trên cơ sở đó, Ngân hàng LP đã giải ngân cho chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L vay số tiền là 1.690.000 đồng.

Nay ngân hàng khởi kiện, ý kiến của bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng chị Uyên, anh Long trả nợ dần vì gia đình đang khó khăn.

Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần lương thực Miền Bắc và Công ty tôn HS bà đề nghị tiếp tục duy trì thực hiện theo quy định.

4. ***Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình trình bày***:

Ngày 01/7/2016 tại gia đình bà Nguyễn Thị Phường, địa chỉ: Bản QT , xã NN (nay là Tổ dân phố X , thị trấn SM) huyện SM , tỉnh Sơn La. Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình và vợ chồng bà Nguyễn Thị Phường đã thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất thuê là 10 năm 6 tháng, kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Tài sản thuê.

Ngày 01/01/2017 Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình và Công ty cổ phần tập đoàn HS đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng đối với toàn bộ nhà xưởng, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt được xây dựng trên một phần của các thửa đất. Thời hạn thuê Tài sản thuê là 10 năm, kể từ ngày hai Bên ký biên bản bàn giao Tài sản thuê. Khi bàn giao các Bên lập và ký biên bản bàn giao tài sản thuê.

Nay, Ngân hàng thương mại cổ phần LP Việt Nam đã khởi kiện, Công ty yêu cầu tiếp tục sử dụng tài sản thuê một cách ổn định trong suốt thời hạn thuê và thực hiện Hợp đồng số 50 theo đúng thỏa thuận.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện của Công ty Cổ phần Tập đoàn HS trình bày:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/1/2017 do các bên giao kết là có thật, trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện của các bên. Công ty nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, nhất trí với ý kiến của công ty lương thực Miền Bắc, tiếp tục duy trì, thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hết hạn thực hiện hợp đồng, ngày 01/01/2027; nhất trí với việc Công ty lương thực thực phẩm Ba Đình, Công ty tôn Hoa Sen, bà Nguyễn Thị Phường phải thực hiện cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021; nhất trí với việc ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản bảo đảm gồm nhà xưởng của Công ty cổ phần lương thực miền bắc.

6. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kiên trình bày:

Nếu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số: 260 tờ bản đồ số 114 thì bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Phường phải trả cho bà số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 18.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng theo quy định. Do Ngân hàng rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với phần đất bà Nguyễn Thị Phường đã bán

cho gia đình bà nên bà nhất trí rút yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị Phường số tiền 18.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng.

7. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thủy trình bày: Quyền sử dụng đất thửa đất số: 39 tờ bản đồ số 101 tại bản QT , xã NN , huyện SM , tỉnh Sơn La là tài sản của bà, đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Phường vào năm 2013 với giá 37.000.000 đồng.

8. Bị đơn anh Nguyễn Văn L (chồng của chị Nguyễn Thị U), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức Đông (con trai bà Nguyễn Thị Thủy), bà Nguyễn Thị Tâm (em gái ruột của bà Nguyễn Thị Phường): Đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt theo yêu cầu nên không có lời khai.

II. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

1. Ngày 04/3/2025 Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 196 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.538,6m^2 trong đó đất trồng cây lâu năm là 1.538,6m^2.

Hiện trạng đang sử dụng là 1.538,6m^2 ; đất trồng cây lâu năm là 1.538,6m^2. (bằng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Phường được xác định từ điểm A7 đến A8, chiều dài cạnh là 28,6 m.

- Phía Nam giáp đất bà Phường được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 30,46 m.

- Phía Đông giáp đất ông Phố: được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10, A11, A1, chiều dài cạnh lần lượt là 3,69 m; 27,60 m; 12,75 m; 8,41 m

- Phía Tây giáp đất ông Ba: được xác định từ điểm A7 đến các điểm A6, A5, A4, A3, A2, chiều dài cạnh lần lượt là 6,05 m; 12,75 m; 17,88 m; 14,84 m; 1,83 m

Tài sản nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Một phần bể nước (N8): 1,3 m²; nhà xưởng khung sắt (N2): 204,6 m²; Phần bán mái (N3): 35,2 m²; Chuồng gà (N4): 14,4 m²; Chuồng gà (N5): 10,6 m²; một phần bán mái (N7): 1,5 m².

(*Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025*).

2. Ngày 04/3/2025 Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 21, 30 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083515 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 553.5 m^2. Trong đó: 143,6 m^2 đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 409.9 m^2.

Diện tích hiện trạng: 593,6 m^2, trong đó: 143,6 m^2 đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 450,0 m^2 (Tăng 40,1 m^2 đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận đã cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Phường được xác định từ điểm A8 đến A9 chiều dài cạnh là 30,46 m.

- Phía Nam giáp đất đường quốc lộ 4G được xác định từ điểm A2 đến A17 chiều dài cạnh là 16,79 m

- Phía Đông giáp đất ông Nguyên Quang Phố được xác định từ điểm A1 đến A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 chiều dài cạnh lần lượt là 0,4 m, 5,36 m, 10,50 m; 7,41 m; 1,2 m; 2,65 m; 1,49 m.

- Phía Tây giáp đất bà Trang và ông Ba; ông Lương;

+ Phần giáp đất bà Trang được xác định từ điểm A18 đến các điểm A17, A16, A15, A14, A13 chiều dài cạnh lần lượt là 0,4 m, 3 m, 18 m, 5,2 m; 0,6 m

+ Phần giáp đất ông Lương được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13 chiều dài cạnh lần lượt là 4,89 m; 4,2 m.

+ Phần giáp đất ông Ba được xác định từ điểm A9 đến A10, A11 chiều dài cạnh lần lượt là 3,66m; 4,18 m.

Tài sản nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần bán mái (N1): 24,5 m^2; Nhà xưởng khung sắt (N2): 274,1 m^2; Phần bán mái (N3): 32,5 m^2; Nhà gỗ (N4): 68,2 m^2; Bể nước (N8): 2,7 m^2; Nhà xây cấp 4 (N6): 38,8 m^2; một phần bán mái (N7): 37,8 m^2.

Ghi chú: Thửa đất 21 có 6,7 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường Quốc lộ 4G.

(*Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025*).

III. Kết quả phiên hòa giải.

1. Nội dung đã thỏa thuận, thống nhất được:

Các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số HĐTD22220230265 ngày 13/11/2023; Hợp đồng thế chấp số 0021/2022/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 20/04/2022; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; ngày 01/1/2017; văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021 là có thật, được các bên giao kết là hoàn toàn tự nguyện, theo đúng ý trí nguyện vọng của các bên; đúng quy định pháp luật.

Các bên nhất trí với yêu cầu khởi kiện thứ 4 của nguyên đơn: Nhất trí cho các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; ngày 01/1/2017. Hết hạn thực hiện hợp đồng, ngày 01/01/2027, Công ty lương thực thực

phẩm Ba Đình, Công ty tôn Hoa Sen, bà Nguyễn Thị Phường phải thực hiện cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021: Bên thuê phải tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng, bàn giao lại tài sản. Trường hợp phải cưỡng chế tháo dỡ bà Nguyễn Thị Phường tự nguyện chịu mọi chi phí tháo dỡ.

Các bên nhất trí với ý kiến của nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 101; thửa đất số 206 tờ bản đồ số 114; nhà xưởng của Công ty cổ phần lương thực miền bắc.

Bà Vũ Thị Kiên, người đại diện của bà Nguyễn Thị Phường nhất trí với ý kiến của bà Vũ Thị Kiên: Bà Kiên rút yêu cầu kiện đòi bà Nguyễn Thị Phường số tiền 18.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng.

Các nội dung khác, bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

IV. Tại phiên tòa:

Các bên đương sự giữ nguyên ý kiến như quá trình giải quyết vụ án và phiên hòa giải.

Đại đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam .

1. Buộc chị Nguyễn Thị U phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 07/11/2023 giữa chị và Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam, phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP LP tổng số tiền là 1.922.501.743 đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, năm trăm linh một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.689.999.693 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm chín mươi ba đồng). Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 59.264.328 (năm mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng). Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 167.637.663 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi ba đồng). Lãi của lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 5.600.059 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn, không trăm năm mươi chín đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/8/2025) chị Nguyễn Thị U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa

thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Nguyễn Thị U không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La).

4. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

5. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Ngân hàng LP về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA ký ngày 20/4/2022 đối với tài sản thế chấp gồm : Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 101; thửa đất số 206 tờ bản đồ số 114; Nhà xưởng khung sắt ký hiệu N2

6. Bà Nguyễn Thị Phường, Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng ngày 01/1/2017; cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Vũ Thị Kiên về việc đòi bà Nguyễn Thị Phường phải trả số tiền 18.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng.

Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Chị Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Sơn La và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết

Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản*. Xét thấy các bên đều có mục đích lợi nhuận nhưng chị Nguyễn Thị

U, anh Nguyễn Văn L không có đăng ký kinh doanh nên xác định đây là vụ án dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, ngân hàng LP khởi kiện bổ sung nhất trí công nhận *Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê mặt bằng, nhà xưởng;* bà Vũ Thị Kiên khởi kiện *đòi tài sản và bồi thường thiệt hại* là quan hệ tranh chấp được quy định tại các khoản 2, 3,6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Khoản 13.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng 22220220036 và Khoản 8.2. Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA các đương sự thỏa thuận: Khi phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng mà các bên thương lượng không thành thì các bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết.

Bị đơn chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L có địa chỉ tại: Tổ dân phố X , xã SM , tỉnh Sơn La (trước đây là Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La). Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La, sau sáp nhập thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La theo quy định tại vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam là người nộp đơn khởi kiện đối với người bị kiện là chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L . Do đó xác định nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam; bị đơn là chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Phường, Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình ; cháu Nguyễn Thiện A; cháu Nguyễn Phúc N ; cháu Nguyễn Quang Cảnh; Bà Nguyễn Thị Tâm; ông Chu Đức Đông; bà Nguyễn Thị Thủy; bà Vũ Thị Kiên nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện của Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình là ông Đỗ Xuân Huy, giám đốc có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bị đơn anh Nguyễn Văn L , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức Đông, bà Nguyễn Thị Tâm, bà Nguyễn Thị Thủy, bà Vũ Thị Kiên đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử theo điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nội dung của hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần LP Việt Nam và bị đơn là vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L đã ký kết Hợp đồng tín dụng số

22220220036 ngày 13/11/2023. Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh hàng tiêu dùng - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, Kinh doanh buôn bán sơ chế hàng nông sản. Chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L đã được giải ngân, đã nhận đủ số tiền vay. 1.690.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng chẵn) theo kế ước nhận nợ ngày 17/4/2024 và ngày 24/5/2024.

Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia; được các bên thừa nhận các nội dung này là đúng sự thật. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các Hợp đồng tín dụng trên các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với Điều 117; 278, 280, 357, 398, 401, 463, 464, 465, 466, 468, 500; 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 90, 94, 98 của Luật các tổ chức tín dụng 2010. Do đó Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L trả nợ theo thỏa thuận nhưng vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L không thực hiện, khoản vay của vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L đã chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 6/2024 và chấm dứt Hợp đồng cho vay, nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án là phù hợp với khoản 7.3 Điều 7; điểm e, điểm f khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 22220220036. Nay nguyên đơn khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy :

Về nợ gốc: Do Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, ngân hàng đã giải ngân, vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L đã nhận đủ tiền vay 1.690.000.000 VNĐ nên ngân hàng yêu cầu buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L phải trả ngay toàn bộ số tiền nợ gốc là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về nợ lãi trong hạn trên nợ gốc; lãi chậm trả quá hạn trên nợ gốc; lãi chậm trả lãi quá hạn: Xét thấy cách tính lãi phù hợp với Hợp đồng tín dụng; phù hợp với khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng 2024); phù hợp với Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Kể từ ngày 05/8/2025 vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận.

Ý kiến của chị Nguyễn Thị U đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng chị trả nợ dần vì hiện tại gia đình chị rất khó khăn, chưa có tiền trả ngay cho ngân hàng là không có căn cứ, không chấp nhận.

[2.2] Xét của hợp đồng thế chấp

[2.2.1] Xét tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA ký ngày 20/4/2022 các bên đương sự đã thỏa thuận tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083515 (gồm thửa đất số: 30; 21; Tờ bản đồ số: 97) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521 gồm thửa đất số: 260; 196; 39; tờ bản đồ số: 114; 97; 101.

Quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 101; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 206 tờ bản đồ số 114; nhà xưởng khung sắt ký hiệu N2: 274,1 m² được xây dựng thửa số 21, 30 tờ bản đồ số 97 là tài sản của công ty Lương thực Miền Bắc đang cho Công ty HS thuê. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nay, Ngân hàng khởi kiện đối với các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21 tờ bản đồ số: 97 và Thửa đất số: 196. Tờ bản đồ số: 97. Hội đồng xét xử nhận thấy:

(1) Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 196 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521 xác định: Hiện trạng sử dụng bằng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.538,6 m ^{2} trong đó đất trồng cây lâu năm là 1.538,6 m $^{2.}$

(*Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025*).

(2). Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 21, 30 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083515 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 553.5 m^2. Trong đó: 143,6 m² đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 409.9 m².

Diện tích hiện trạng: 593,6 m², trong đó: 143,6 m² đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 450,0 m² (Tăng 40,1 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận đã cấp). Thửa đất 21 có 6,7 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường Quốc lộ 4G.

(*Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025*).

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải và phiên tòa các bên đương sự đều nhất trí xác định toàn bộ tài sản theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên là tài sản thế chấp.

Đối với phần diện tích 6,7 m^2 đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường Quốc lộ 4G, Tòa án đã tiến hành xác minh và xác định: diện tích đất này đang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 083515, Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đền bù đối với diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất 40,1 m² đất trồng cây lâu năm, tăng so với Giấy chứng nhận đã cấp, Tòa án đã tiến hành xác minh và xác định: Diện tích đất bà Phường đang sử dụng tăng 40,1 m^2 là do sai số trong đo đạc. Ranh giới đất giữa hộ bà Nguyễn Thị Phường và các hộ liền kề sử dụng ổn định, không có thay đổi gì so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp; các bên đương sự cùng khai và nhất trí xác định đây là tài sản thế chấp; khi giao kết hợp đồng, thẩm định và bàn giao tài sản thế chấp đều có phần diện tích đất 40,1 m².

[2.2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng tài sản của bà Nguyễn Thị Phường theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA ký ngày 20/4/2022. Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét đánh giá tính hợp pháp đối với tài sản thế chấp trong phạm vi yêu cầu đối với tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21; tờ bản đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083515 và thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521.

Xét thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận nội dung thế chấp này là đúng sự thật. Các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện. Quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đang trong thời hạn sử dụng. Các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp đã được Ủy ban nhân dân thị trấn SM , huyện SM xác nhận và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện SM , tỉnh Sơn La. Phù hợp với quy định của các Điều 213, 292, 293, 295, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 95; 125, 126, 128; 167, 168, 170, 179, 188, Luật Đất đai 2013 và Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HDTC/ PGDSONGMA ngày 20/4/2022 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21; tờ bản đồ số: 97 và thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 97 đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 07/12/2023 đảm bảo về hình thức và điều kiện có hiệu lực nêu trên có giá trị pháp lý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: *Ngay sau khi Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP LP được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành xử lý một phần tài sản bảo đảm như đã nhận định nêu trên để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA ký ngày 20/4/2022. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.* Do vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn yêu cầu xử lý một phần tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp như đã nhận định trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các Hợp đồng, phù hợp với Điều 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 323, 351, 352, 253 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của chị Nguyễn Thị U, người đại diện của bà Nguyễn Thị Phường (chị Nguyễn Thị U): Hiện nay gia đình đang sinh sống tại các thửa đất này, gia đình chị gồm: bà Phường, vợ chồng chị Nguyễn Thị U và các con của chị Nguyễn Thị U. Gia đình chị rất mong Ngân hàng tạo điều kiện để tiếp tục sinh sống và có thời gian để trả nợ vì đây là đất hương hỏa của gia đình. Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến của chị không có trong các điều khoản của Hợp đồng thế chấp và không được sự nhất trí của người đại diện của nguyên nên không chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu: Nhất trí tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng ngày 01/1/2017 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21; tờ bản đồ số: 97 và thửa số 193; tờ bản đồ số 97. Hết hạn thực hiện hợp đồng, đến ngày 01/01/2027, Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình, bà Nguyễn Thị Phường phải thực hiện cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021: Bên thuê phải tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng, bàn giao lại tài sản. Trường hợp phải cưỡng chế tháo dỡ bà Nguyễn Thị Phường phải chịu mọi chi phí tháo dỡ.

Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng ngày 01/1/2017; văn bản thỏa thuận về việc tháo dỡ công trình ngày 21/4/2021 phù hợp với ý kiến của Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình, bà Nguyễn Thị Phường, chị Nguyễn Thị U và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

[4]. Đối với ý kiến của nguyên đơn: Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phường, chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L , cháu Nguyễn Thiện A; Cháu Nguyễn Phúc N ; cháu Nguyễn Quang C phải di chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, phải chịu toàn bộ chi phí di dời khỏi thửa đất số: 30; 21; Tờ bản đồ số: 97 và thửa đất số: 196. Tờ bản đồ số: 97.

Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp nên cần chấp nhận.

[5]. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kiên đòi bà Nguyễn Thị Phường phải trả số tiền 18.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng.

Việc bà rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Vũ Thị Kiên có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu. Đối phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong trường hợp nguyên đơn yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ thì bị đơn phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26/5/2025) hoặc được tống đạt bản án hợp lệ theo Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 218; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15.

Căn cứ vào các khoản 2 Điều 3; các Điều 129; 117; 278, 280, 213, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 352, 253, 357, 398, 401, 463, 464, 465, 466, 468, 500; 501, 502 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 95; 167, 168, 170, 179, 188, 125, 126, 128 Luật Đất đai 2013; các Điều 135 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; khoản 2 Điều 210; khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng 2024;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam .

1.1 Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 07/11/2023 giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L và Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam: Thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP LP tổng số tiền là 1.922.501.743 đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, năm trăm linh một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.689.999.693 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm chín mươi ba đồng). Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 59.264.328 (năm mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng). Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 167.637.663 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi ba đồng). Lãi của lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 5.600.059 đồng (năm triệu, sáu trăm nghìn, không trăm năm mươi chín đồng).

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/8/2025) vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 22220220036 ngày 07/11/2023 giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L và Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cụ thể như sau:

(1) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 196 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.538,6 m^2 trong đó đất trồng cây lâu năm là 1.538,6 $m^{2.}$

Hiện trạng đang sử dụng là 1.538,6 m^2 ; đất trồng cây lâu năm là 1.538,6 $m^{2.}$ (bằng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Phường được xác định từ điểm A7 đến A8, chiều dài cạnh là 28,6 m.

- Phía Nam giáp đất bà Phường được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 30,46 m.

- Phía Đông giáp đất ông Phố: được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10, A11, A1, chiều dài cạnh lần lượt là 3,69 m; 27,60 m; 12,75 m; 8,41 m

- Phía Tây giáp đất ông Ba: được xác định từ điểm A7 đến các điểm A6, A5, A4, A3, A2, chiều dài cạnh lần lượt là 6,05 m; 12,75 m; 17,88 m; 14,84 m; 1,83 m

Tài sản nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Một phần bể nước (N8): 1,3 m²; nhà xưởng khung sắt (N2): 204,6 m²; Phần bán mái (N3): 35,2 m²; Chuồng gà (N4): 14,4 m²; Chuồng gà (N5): 10,6 m²; một phần bán mái (N7): 1,5 m².

(*Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025*).

(2). Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 21, 30 tờ bản đồ số 97 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083515 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 553.5 m^2. Trong đó: 143,6 m² đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 409.9 m².

Diện tích hiện trạng: 593,6 m², trong đó: 143,6 m² đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm 450,0 m² (Tăng 40,1 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận đã cấp). Thửa đất 21 có 6,7 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường Quốc lộ 4G.

Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Phường được xác định từ điểm A8 đến A9 chiều dài cạnh là 30,46 m.

- Phía Nam giáp đất đường quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A18 chiều dài cạnh là 16,79 m

- Phía Đông giáp đất ông Nguyên Quang Phố được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 chiều dài cạnh lần lượt là 0,4 m, 5,36 m, 10,50 m; 7,41 m; 1,2 m; 2,65 m; 1,49 m.

- Phía Tây giáp đất bà Trang và ông Ba; ông Lương;

+ Phần giáp đất bà Trang được xác định từ điểm A18 đến các điểm A17, A16, A15, A14, A13 chiều dài cạnh lần lượt là 0,4 m, 3 m, 18 m, 5,2 m; 0,6 m

+ Phần giáp đất ông Lương được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13 chiều dài cạnh lần lượt là 4,89 m; 4,2 m.

+ Phần giáp đất ông Ba được xác định từ điểm A9 đến A10, A11 chiều dài cạnh lần lượt là 3,66m; 4,18 m.

Tài sản nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần bán mái (N1): 24,5 m²; Phần bán mái (N3): 32,5 m²; Nhà gỗ (N4): 68,2 m²; Bể nước (N8): 2,7 m²; Nhà xây cấp 4 (N6): 38,8 m²; một phần bán mái (N7): 37,8 m².

Đối với các diện tích đất có sự tăng hoặc giảm diện tích thì so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người mua trúng đấu giá phải có nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản gắn liền với đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay như các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng thế chấp nên cũng vẫn được tiến hành kê biên, bán đấu giá theo thủ tục chung.

1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.3 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trả nợ cho nguyên đơn còn thừa thì thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thừa cho bà Nguyễn Thị Phường

Trường hợp vợ chồng chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phường.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Ngân hàng LP về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0021/2022/HDTC/PGD SONGMA ký ngày 20/4/2022 đối với tài sản thế chấp gồm :

(1) Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 101 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521 tại Bản QT , xã NN , huyện SM , tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố X , xã SM).

(2) Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 206 tờ bản đồ số 114 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083521 tại Bản QT , xã NN , huyện SM , tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố X , xã SM).

(3) Nhà xưởng khung sắt ký hiệu N2 được xây dựng thửa số 21, 30, 196 tờ bản đồ số 97 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521; CN083515.

Người khởi kiện có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Bà Nguyễn Thị Phường, Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng ngày 01/1/2017 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30; 21; tờ bản đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083515 và thửa đất số: 196, tờ bản

đồ số: 97 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521.

Hết hạn thực hiện hợp đồng, đến ngày 01/01/2027, Công ty cổ phần tập đoàn Hoa Sen, Công ty cổ phần chế biến lương thực thực phẩm Ba Đình, bà Nguyễn Thị Phường phải thực hiện cam kết về việc tháo dỡ công trình theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2021: Bên thuê phải tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng, bàn giao lại tài sản. Trường hợp phải cưỡng chế tháo dỡ bà Nguyễn Thị Phường phải chịu mọi chi phí tháo dỡ.

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 21, 30, 196 tờ bản đồ số 97 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083515, CN 083521 thì người trúng đấu giá thực hiện quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Phường theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/7/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà xưởng ngày 01/1/2017 và văn bản thỏa thuận về việc tháo dỡ công trình ngày 21/4/2021.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phường, chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L , cháu Nguyễn Thiện A; Cháu Nguyễn Phúc N ; cháu Nguyễn Quang C phải di chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, phải chịu toàn bộ chi phí di dời khỏi thửa đất số: 30; 21; Tờ bản đồ số: 97 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083515) và thửa đất số: 196. Tờ bản đồ số: 97 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN083521).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Vũ Thị Kiên về việc đòi bà Nguyễn Thị Phường phải trả số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng); yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; bồi thường giá trị cây bà đã trồng.

Bà Vũ Thị Kiên có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 69.675.000 đồng (sáu mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam phải chịu chi phí tố tụng với phần rút yêu cầu khởi kiện là 18.801.000 đồng (mười tám triệu, tám trăm linh một nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp ngày 19/02/2025.

Chị Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Văn L phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam số tiền chi phí tố tụng là 17.355.000 đồng (mười bảy triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án thì bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu

khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

Ngân hàng Thương mại cổ phần LP Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.220.000 đồng (ba mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001647 ngày 23/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SM , tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập, nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Sơn La.

Bà Vũ Thị Kiên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002472 ngày 09/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện SM , tỉnh Sơn La trước khi sáp nhập, nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Sơn La.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 04/8/2025) hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- Cơ quan THADS tỉnh Sơn La;
- VKSND cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Mai